



Informe sobre projecte bàsic de reforma i adequació d'un conjunt d'edificacions existents, com a habitatge auxiliar per a familiars i convidats, annex a l'habitatge unifamiliar principal Can Juncadella a Lloret de Mar (Selva)

1-Identificació de l'expedient

Expedient DMAH:	AMN 20080223 OTAA GI20080047	Data entrada:	13/02/08
Data document tècnic:	13 de març de 2008		
Municipi:	Lloret de Mar	Comarca:	Selva
Sol·licitant:	OTAA	Promotor:	Flinder Data S.L.; Rifkat Azimov
Espai natural afectat:	Massís de les Cadiretes		
Nivell de protecció:	Espai d'interès natural (Decret 328/1992) Espai proposat com a ZEPA i LIC (codi ES5120013)		
Actuació:	Projecte bàsic de reforma i adequació d'un conjunt d'edificacions existents, com a habitatge auxiliar per a familiars i convidats, annex a l'habitatge unifamiliar principal Can Juncadella a Lloret de Mar (Selva)		

2- Fonaments de dret

Aquest informe s'emet en virtut d'allò previst al Decret 67/1991, de 8 d'abril, pel qual s'assignen competències i funcions al Departament de Medi Ambient (article 1.2.b) i al Decret 125/2005, de 14 de juny, de reestructuració dels serveis territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge (article 8).

Per raó de la seva ubicació resulten d'aplicació les determinacions establertes en:

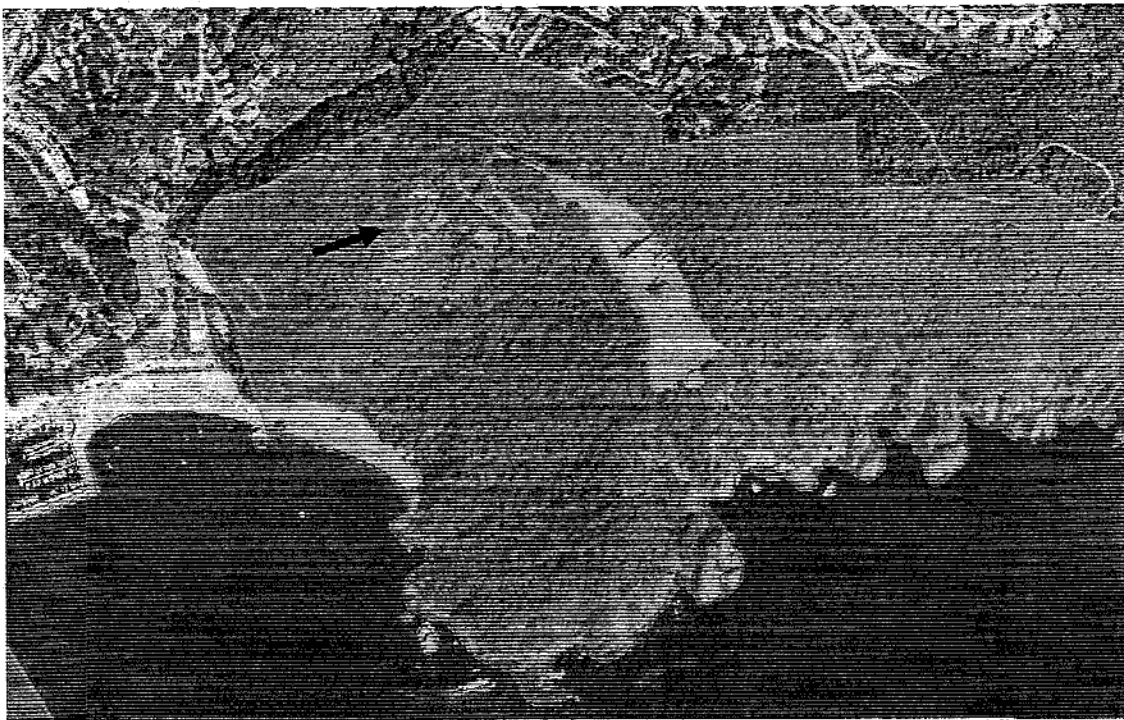
- Llei 12/ 1985, de 13 de juny, d'espais naturals.
- Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural.
- Resolució MAH/3580/2004, de 20 de desembre, per la qual es fa públic l'Acord del Govern de 14 de desembre de 2004, d'aprovació definitiva del Pla especial de delimitació definitiva de l'espai del PEIN Massís de Cadiretes.
- Acord de GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC).

3- Antecedents



La casa Juncadella, en el municipi de Lloret de Mar i objecte d'un projecte de remodelació, és un immoble preexistent a la inclusió dels terrenys que ocupa en el Pla d'Espais d'Interès Natural i a la xarxa Natura 2000. Es troba en una zona que llinda amb el mar i està envoltada de bosc, on hi és present la sureda. Els valors forestals i de paisatge del conjunt de la finca l'han fet creditora de formar part, primer, del *Catàleg d'espais d'interès natural de la Costa Brava*, amb la fitxa número 73, elaborat per l'Associació Naturalistes de Girona amb el patrocini de la Diputació de Girona i, posteriorment, està inclosa a l'espai natural massís de les Cadiretes i en la proposta de la xarxa Natura 2000 com a Lloc d'importància comunitària i declarada com a Zona d'especial importància per a les aus.

El projecte preveu la reforma de la masoveria de la casa, la rehabilitació de la qual "és del tot impossible per l'estat ruïnós (...) i davant la necessitat de complir les normes actuals d'edificació". Així el projecte preveu un canvi constructiu, que a grans trets no és una reconstrucció en la mateixa planta ocupada sinó en la redistribució dels edificis dins la propietat amb "transcendència notable sobre els habitatges existents: pràcticament es manté l'ocupació en planta però la distribució s'adequa al nou ús generant pràcticament un nou conjunt edificat". En conseqüència, es tracta d'una nova edificació en un terreny inclòs dins la xarxa Natura 2000. Vegeu gràfic següent:



Vista general de la finca. La part ombrejada és la que està inclosa a la xarxa Natura 2000 i al Pla d'espais d'interès natural. Al centre, els actuals immobles i, indicats per una fletxa,

4- Discussió

Aquesta finca es troba inclosa en l'espai natural massís de les Cadiretes. El projecte presentat incorpora en el document *Estudi paisatgístic*, pàg. 11, una comparativa entre



l'estat actual en el qual es veu l'estat actual i el fotomuntatge de la proposta. L'objecte del projecte comporta que siguin molt visibles els nous elements edificats, i a més, són de tons clars amb sostre planer, elements arquitectònics que no s'integren en cap cas en els hàbitats boscosos que s'ha tingut en compte en la incorporació en la xarxa Natura 2000.

Les directrius de la xarxa Natura 2000 determinen, en relació a l'edificabilitat permesa, que: "Es permetran les noves edificacions [ja que se n'enderroquen de velles i se'n construeixen de noves] sempre que vagin lligades a l'activitat agrícola, ramadera o forestal tradicional de la finca amb informe favorable del DMAH".

5- Conclusions

Atès que l'enderroc d'immobles per ser substituïts per altres edificis de nova planta es tracta d'una edificació i atès el que estableixen les directrius de la xarxa Natura 2000 en relació amb els espais de muntanya litoral, s'informa desfavorablement aquest projecte.

Girona, 13 de març de 2008

El responsable de medi marí i
litoral



Josep M. Dacosta Oliveras

Vist-i-plau



Anna M. Figuerola i Ribera
Cap de l'Àrea de Medi Natural

Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Serveis Territorials a Girona